下载日志已记录，仅供内部参考

申万宏源研究 SWS RESEARCH

2026 年 07 月 05 日

建发国际获大股东增持认可，头部房企聚焦核心城市积极拿地

—— 地产及物管行业周报（2026/6/27-2026/7/3）

看好

相关研究

《房地产行业 2026 年中期投资策略：核心城市先行，星火亦将燎原 20260604》2026/06/04

《核心城市先行，星火亦可燎原——中国房地产止跌回稳系列报告之一》2026/05/18

《核心城市引领止跌回稳，龙头房企先行弹性十足——日美房地产止跌回稳路径复盘》 2026/03/24

《多利好共振助力复苏，中国香港楼市新周期起点——中国香港房地产市场专题报告系列之一》 2026/01/16

《聚合消费最强音，价值重估新篇章——商业地产系列报告之二：购物中心价值重估》 2025/12/05

《房地产行业 2026 年投资策略：潮平待风起，扬帆更远航》 2025/11/17

证券分析师
袁豪 A0230520120001
yuanhao@swsresearch.com
顾铮 A0230525120002
guzheng@swsresearch.com
联系人
顾铮 A0230525120002
guzheng@swsresearch.com

申万宏源研究微信服务号

本期投资提示：

- **地产行业数据：新房、二手房成交周环比分化，新房成交推盘比回升。**上周(6.27-7.3)34 个重点城市新房合计成交 424.7 万平米，环比+44%，其中，一二线环比+42.1%，三四线环比+81.4%。6 月(6.1-6.30)34 城一手房成交同比-10.7%，较 5 月-5.2pct。其中，一二线同比-9.6%，三四线同比-26.6%，分别较 5 月-7.9pct 和+17.3pct。上周 13 城二手房合计成交 116.5 万平米，环比-13.1%；6 月累计成交同比+11.1%，较 5 月-2pct。库存方面，上周 15 城合计推盘 73 万平米，合计成交 174 万平米，对应成交推盘比为 2.4 倍，较前一周回升。最近三个月（26 年 4 月-26 年 6 月）分别为 1.04 倍、1.5 倍和 1.2 倍。截至上周末（2026/7/3）15 城合计住宅可售面积为 8262.4 万平米，环比-1.21%。3 个月移动平均去化月数为 17.7 个月，环比+0.08 个月。
- **主要政策新闻：头部房企聚焦核心城市继续积极拿地。**因城施政方面，重庆市住建委公开征求十五五住房规划意见，提出合理调控住宅用地供应总量、推进住房“以旧换新”，促进房地产开发企业转型发展。公积金新政方面，海南省优化调整住房公积金贷款政策，最高额度提至 120 万元；长沙住房公积金管委会印发三项修订管理办法，全方位优化缴存、提取及买房全流程。土地市场方面，多家房企公布拿地金额、溢价率及明细：中国金茂 5.8 亿青岛黄岛地块；绿城 15.3 亿元（40.4%）杭州良渚地块、20.7 亿元（19.1%）上海嘉定地块、8.4 亿元福州宅地、9.2 亿元（19.9%）上海周浦地块；保利发展 13.8 亿元（12.2%）杭州西站新城地块、7.0 亿元上海松江洞泾地块；建发 72.9 亿元（29.6%）上海静安大宁地块、9.0 亿元福州相邻的宗地；越秀地产 13.8 亿元（46.3%）广州海珠区琶洲中二区地块；华润置地 10.3 亿元底价摘得无锡江阴地块。
- **公司动态跟踪：建发国际大股东增持上市公司股权，新城控股扩募商业不动产 ABS。**股权变动方面，建发国际大股东建发房地产增持建发国际集团股份，本次增持后持股比例由 55.68%升至 56.39%，增持 0.71%；经营数据方面，多家房企公布 1-6 月销售数据及同比：滨江集团 431.5 亿元（-18%）；招商蛇口 962.5 亿元（+8.3%）；融资担保方面，新城控股完成吾悦广场持有型不动产 ABS 扩募，发行规模 14.4 亿元。
- **一周板块回顾：上周房地产、物管板块均强于大市。**板块表现方面，SW 房地产指数上涨 0.7%，沪深 300 指数下跌 0.54%，相对收益为 1.24%，板块表现强于大市，在 31 个板块排名中排第 24 位。个股表现方面，SW 房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：先导基电、*ST 数源、首开股份、合肥城建、津投城开，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为京能置业、香江控股、阳光股份、中洲控股、亚太实业。板块表现方面，物业管理板块个股平均上涨 2.58%，沪深 300 指数下跌 0.54%，相对收益为 3.12%，板块表现强于大市。当前主流 AH 房企 26/27PE 均值分别为 63.1/42.1 倍；物管 26/27PE 均值分别 13.6/12.2 倍。
- **投资分析意见：继续看好龙头房企弹性，维持“看好”评级。**我们认为，在我国房地产经历深度调整之后，我国房地产量价的调整幅度、调整时间和居民资产负债表的调整均已较为充分，预计行业基本面底部正逐步临近；而在无宏观政策放松背景下，上海等核心城市今年年初以来楼市改善更为健康，并且我们认为目前上海房价底部已经确立，后续如深圳等核心城市也将陆续企稳；此外，参考日美两国经验可知，核心城市房价领先止跌回稳、并将赋予龙头房企后续基本面和估值面十足的弹性。我们维持房地产及物管“**看好**”评级，主要推荐：1）优质房企：建发国际、中国金茂、中国海外发展、绿城中国、滨江集团、招商蛇口、保利置业、中海宏洋、建发股份、越秀地产、保利发展、华发股份，关注城投控股；2）商业地产：华润置地、新城控股、太古地产、嘉里建设、恒隆地产、领展房产基金，关注新城发展、大悦城； 3）二手房中介：贝壳-W，关注我爱我家；4）物业管理：华润万象、绿城服务、招商积余。
- **风险提示：销售去化不及预期，融资超预期趋紧；物管行业人工成本上行超预期。**

下载日志已记录，仅供内部参考

1．行业数据

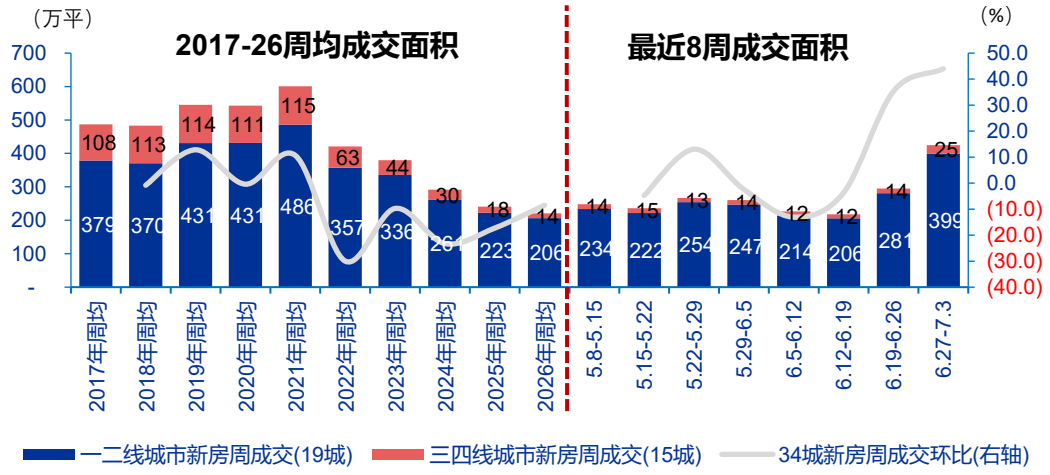
1.1 新房成交量

1.1.1 成交周环比：上周 34 城周成交环比上升 44%，一二线环比上升 42%、三四线环比上升 81%

上周(6.27-7.3)34 个重点城市新房合计成交 424.7 万平米，环比上升 44%，较 25 年周均成交 241 万平米上升 76.2%，较本年周均成交 220.5 万平米上升 92.6%。

其中一二线城市合计成交 399.2 万平米，环比上升 42.1%，较 25 年周均成交 222.8 万平米上升 79.2%，较本年周均成交 206.4 万平米上升 93.4%。三四线城市合计成交 25.5 万平米，环比上升 81.4%，较 25 年周均成交 18.3 万平米上升 39.5%，较本年周均成交 14.1 万平米上升 80.5%。

图 1：34 城新房周均成交面积&最近 8 周成交面积



资料来源：Wind，申万宏源研究

1.1.2 成交月同比：6 月 34 城月成交同比下降 11%，一二线同比下降 10%、三四线同比下降 27%

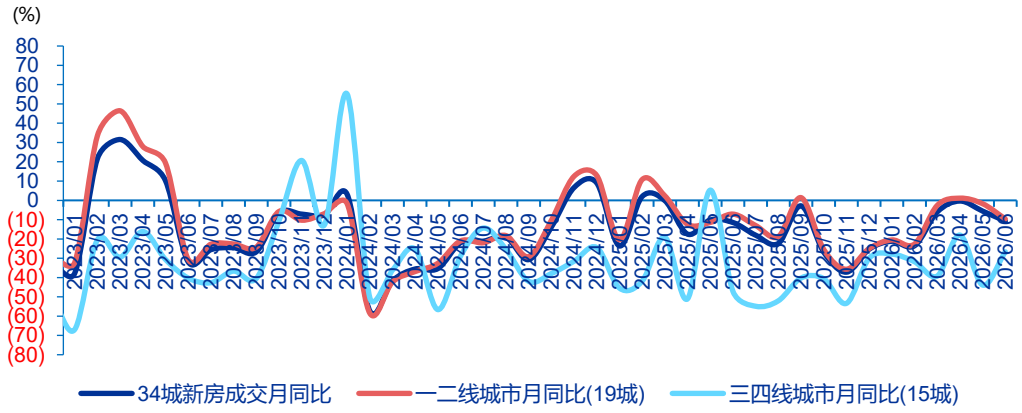
6 月(6.1-6.30)34 个重点城市截止上周一手房合计成交 1250.5 万平米，较 5 月同期环比上升 34.4%，较去年 6 月同期同比下降 10.7%。其中当月成交同比较 5 月下降 5.2pct；年初累计至今成交 0.65 亿平米，同比下降 11.1%。

其中一二线城市合计成交 1183 万平米，较 5 月同期环比上升 34.5%，较去年 6 月同期同比下降 9.6%，其中当月成交同比较 5 月下降 7.9pct；年初累计至今成交 5922.3 万平

下载日志已记录，仅供内部参考

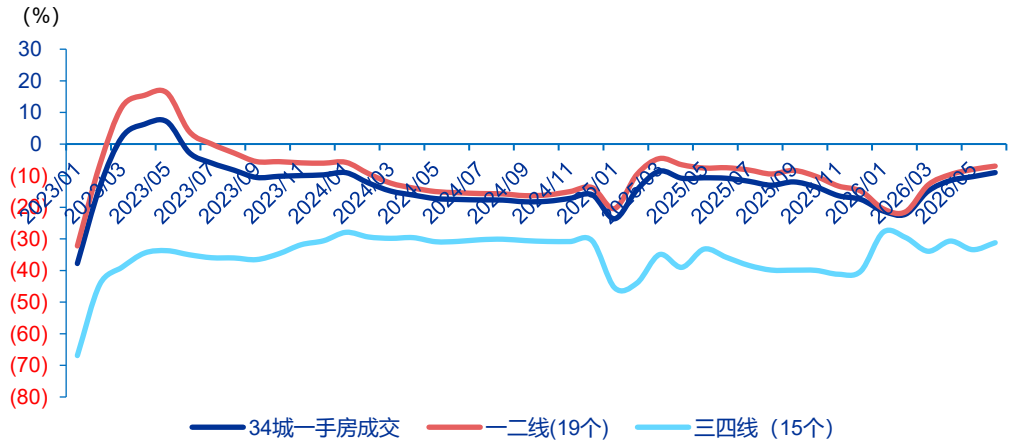
米，同比下降 7.8%。三四线城市合计成交 67.5 万平米，较 5 月同期环比上升 32.6%，较去年 6 月同期同比下降 26.6%，其中当月成交同比较 5 月上升 17.3pct；年初累计至今成交 547.9 万平米，同比下降 35.6%。

图 2：34 城新房成交月同比及分城市能级同比



资料来源：Wind，申万宏源研究

图 3：34 城新房成交累计月同比及分城市能级累计月同比



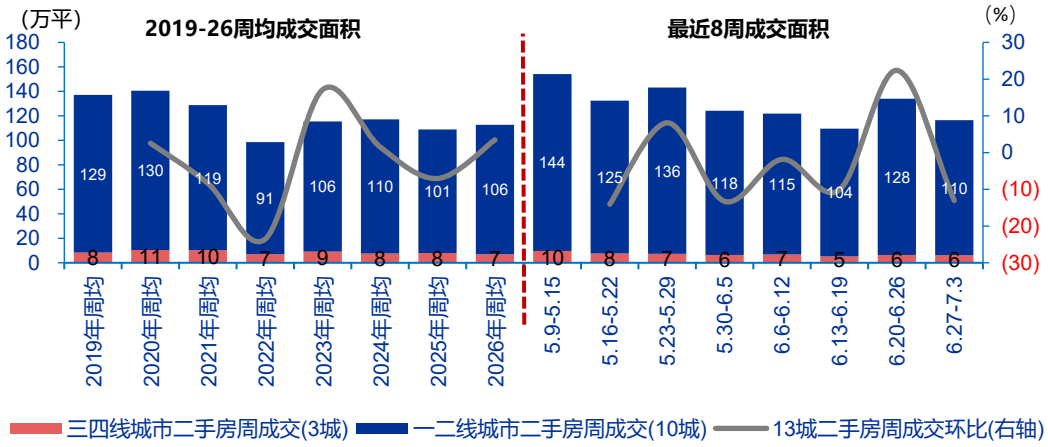
资料来源：Wind，申万宏源研究

1.2 二手房成交量：上周 13 城周成交环比-13%，6 月月成交同比+11%

上周(6.27-7.3)13 个重点城市二手房合计成交 116.5 万平米，环比下降 13.1%；6 月截至上周累计成交 538.4 万平米，较 5 月同期环比上升 4.2%，较去年 6 月同期同比上升 11.1%，其中当月成交同比较 5 月下降 2pct；年初累计至今成交 3016.3 万平米，同比上升 0.4%。

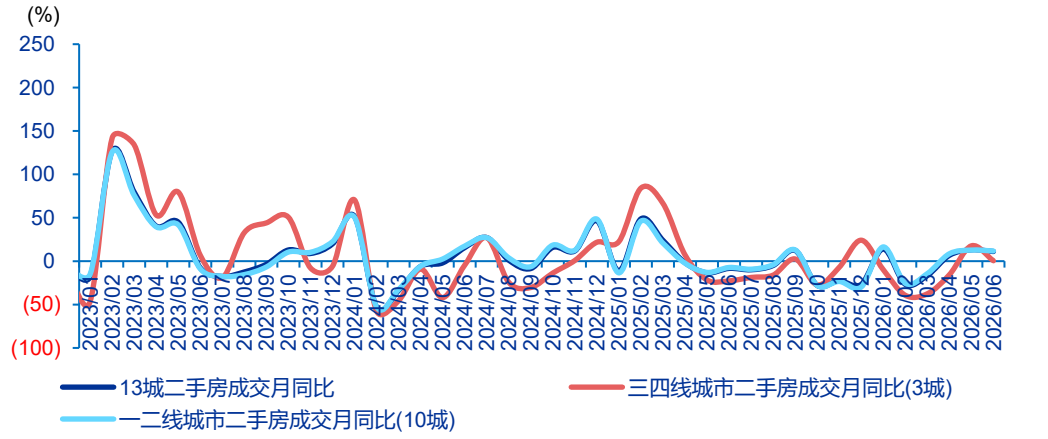
下载日志已记录，仅供内部参考

图 4：13 城二手房周均成交面积&最近 8 周成交面积



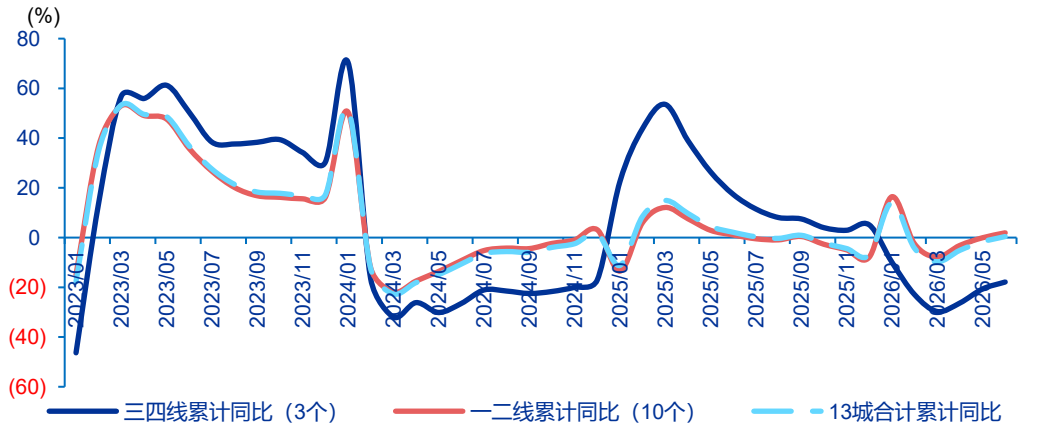
资料来源：Wind，申万宏源研究

图 5：13 城二手房成交月同比及分城市能级同比



资料来源：Wind，申万宏源研究

图 6：13 城二手房成交累计月同比及分城市能级累计月同比



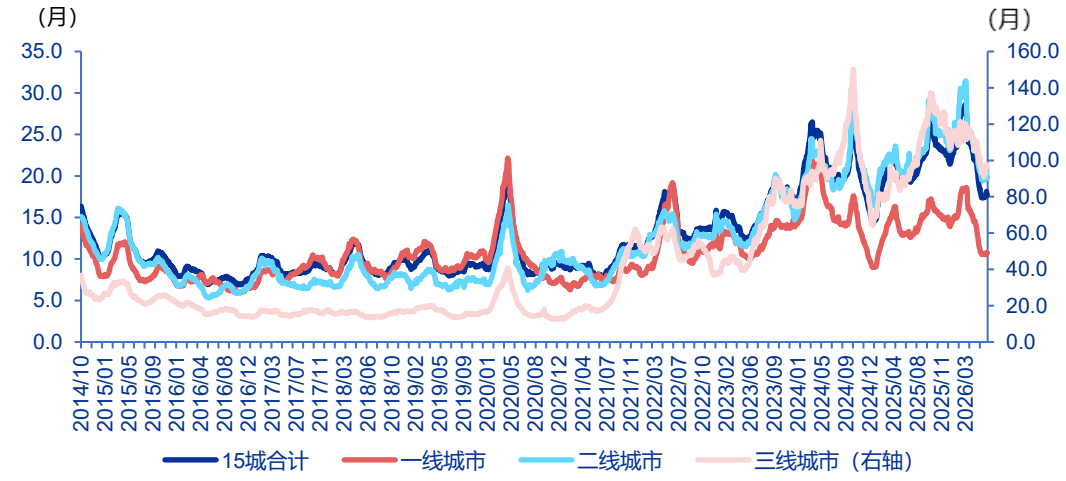
资料来源：Wind，申万宏源研究

下载日志已记录，仅供内部参考

1.3 新房库存：15 城上周推盘 73 万平，可售面积环比下降-1.21%，去化月数环比上升 0.08 个月

上周（2026/6/27-2026/7/3）15 个重点城市合计推盘 73 万平米，合计成交 174 万平米，成交推盘比（去化率指标）为 2.4 倍，26 年 4 月-6 月对应周成交/推盘比（去化率指标）分别为 1.04 倍、1.5 倍和 1.2 倍。上周末（2026/7/3）15 个重点城市合计住宅可售面积为 8262.4 万平米，环比下降 1.21%。上周末（2026/7/3）15 个重点城市住宅 3 个月移动平均去化月数为 17.7 个月，环比上升 0.08 个月。

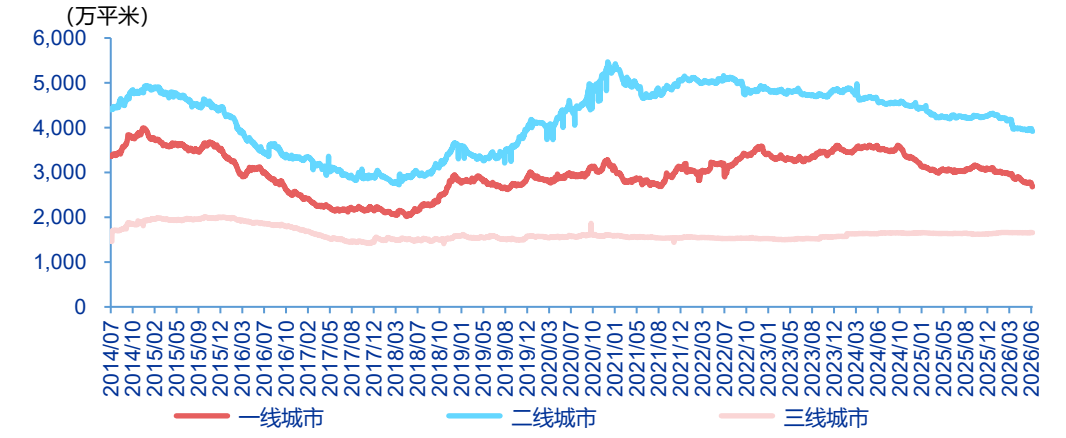
图 7：15 城可售面积去化月数及分城市能级表现（3 个月移动平均）



资料来源：Wind，申万宏源研究

备注：城市包括：4 个一线北京、上海、广州、深圳，7 个二线城市杭州、南京、青岛、苏州、厦门、福州、泉州；4 个三线城市：泉州、惠州、江阴、莆田。

图 8：15 城可售面积及分城市能级表现

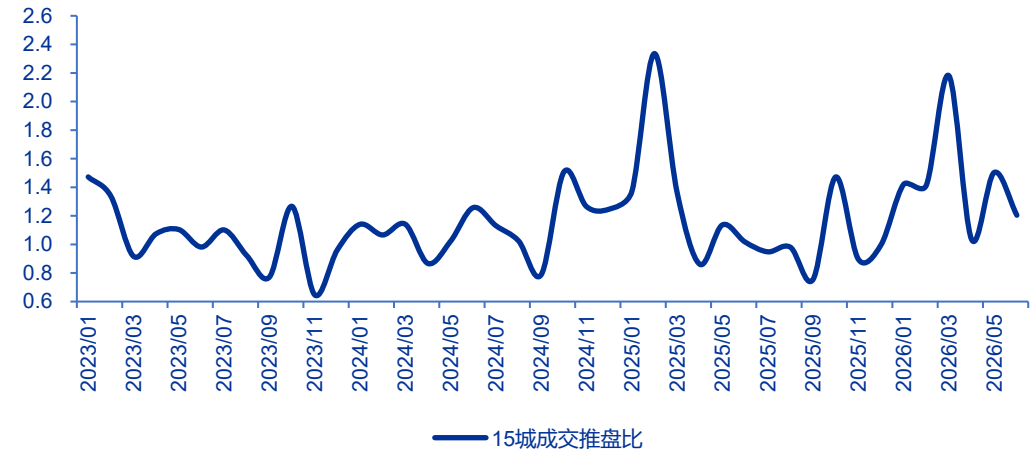


资料来源：Wind，申万宏源研究

备注：城市包括：4 个一线北京、上海、广州、深圳，7 个二线城市杭州、南京、青岛、苏州、厦门、福州、泉州；4 个三线城市：泉州、惠州、江阴、莆田。

下载日志已记录，仅供内部参考

图 9：15 城成交推盘比(新房成交面积/新增推盘面积)



资料来源：Wind，申万宏源研究

备注：城市包括：4 个一线北京、上海、广州、深圳，7 个二线城市杭州、南京、青岛、苏州、厦门、福州、泉州；4 个三线城市：泉州、惠州、江阴、莆田。

2．行业政策和新闻跟踪

2.1 地产行业

因城施政方面，重庆市住建委公开征求十五五住房规划意见，提出合理调控住宅用地供应总量、推进住房“以旧换新”，促进房地产开发企业转型发展。**公积金新政方面**，海南省优化调整住房公积金贷款政策，最高额度提至 120 万元；长沙住房公积金管委会印发三项修订管理办法，全方位优化缴存、提取及买房全流程。**土地市场方面**，多家房企公布拿地金额及溢价率：中国金茂以 5.8 亿竞得青岛黄岛地块；绿城 15.3 亿元（40.4%）竞得杭州良渚地块、20.7 亿元（19.1%）竞得上海嘉定地块、8.4 亿元竞得福州宗地、9.2 亿元（19.9%）竞得上海周浦地块；保利发展以 13. 8 亿元（12.2%）竞得杭州西站新城地块、7.0 亿元竞得上海松江洞泾地块；建发以 72.9 亿元（29.6%）竞得上海静安大宁地块、9.0 亿元拿下福州相邻的宗地；越秀地产以 13.8 亿元（46.3%）竞得广州海珠区琶洲中二区地块；华润置地以 10.3 亿元底价摘得无锡江阴地块。

表 1：上周地产行业重点新闻

类型	时间	概要	主要内容
因城施策	2026/7/1	重庆：住建委公开征求十五五住房规划意见	2026 年 7 月 1 日，重庆市住建委公开征求《重庆市城镇住房高质量发展“十五五”规划》意见，提出合理调控住宅用地供应总量、结构和时序，有序推进项目开工、建设和上市；推进住房“以旧换新”，促进一二手住房市场联动；促进房地产开发企业转型发展。

下载日志已记录，仅供内部参考

公积金新政	2026/7/2	海南：优化调整住房公积金贷款政策，最高额度提至 120 万元	7 月 2 日，海南省住房公积金管理局印发通知，进一步优化调整住房公积金贷款政策。通知明确，单方缴存住房公积金的最高贷款基准额度统一提高至 100 万元，夫妻双方均缴存的统一提高至 120 万元（均不再区分新房和二手房）。此外，高层次人才最高贷款额度在基准额度基础上上浮 20%，且可与多子女家庭等贷款额度上浮政策叠加执行；二套房“存贷挂钩”缴存余额倍数由 10 倍提高至 12 倍，单方和夫妻双方保底额度分别提高至 50 万元和 70 万元。
	2026/7/3	长沙：住房公积金管委会印发三项修订管理办法	7 月 3 日，长沙住房公积金管委会印发三项修订管理办法。全方位优化缴存、提取及买房全流程。核心变化包括将个体工商户、新业态劳动者纳入缴存范围，支持在校大学生提前缴存，提取时限延长至 36 个月，贷款额度上调等。
土地市场	2026/6/29	杭州：杭州桐庐县未来城一宗宅地以底价 2.1 亿元出让	6 月 29 日，杭州桐庐县一宗住宅用地成功出让。此次出让地块为桐庐县未来城 26 号地块，以底价 2.1 亿元竞得，成交楼面价 6850 元/㎡。该地块出让面积 29655 平方米，容积率 1.0，计容建筑面积 30544.7 平方米，用地性质为住宅。地块规划建筑密度≤35%，地上建筑高度不大于 36 米。
	2026/6/29	青岛：中国金茂底价 5.8 亿竞得青岛黄岛九顶山住宅地块	6 月 29 日，青岛黄岛区一宗城镇住宅用地成功出让。中国金茂旗下青岛璞茂置业有限公司以底价竞得 HD2026-3013 号地块，成交楼面地价 7646 元/平方米，成交总价约 5.8 亿元。该地块为金茂 2026 年在青岛摘得的第二宗住宅用地，亦是其首次进入黄岛中心核心区域。地块位于黄岛区江山南路东、富春江路北，占地面积约 2.8 万平方米，规划建筑面积 7.6 万平方米，容积率 2.7，出让年限 70 年。
	2026/6/30	杭州：杭州 5 宗涉宅地收金 51.3 亿，国丰、绿城、保利发展溢价拿地	杭州集中出让 5 宗涉宅用地，分布于萧山湘北、余杭西站新城及良渚、临平乔司及崇贤新城，总收金 51.3 亿元。国丰溢价 69.3%竞得湘北地块，绿城溢价 40.4%竞得良渚地块，保利发展溢价 12.2%竞得西站新城地块，另 2 宗分别由本地企业底价获取。
	2026/6/30	上海：上海闵行、松江 2 宗宅地底价 45.3 亿成交 闵房集团、保利发展各获 1 宗	6 月 30 日，上海五批次 5 宗地块正式出让，分布于静安大宁、浦东周康、闵行马桥、松江洞泾和嘉定新城。其中，闵行马桥、松江洞泾 2 宗地块均以底价成交，总收金 45.3 亿元。闵房集团以 16.0 亿元竞得闵行旗忠地块，楼面价 25340 元/㎡；保利发展以 7.0 亿元竞得松江洞泾地块，楼面价 19993 元/㎡。
	2026/6/30	广州：广州南浦东乡宅地 10.3 亿成交，溢价率 55%	6 月 30 日，广州海珠区、番禺区两宗宅地竞价出让，总起价 16 亿元。其中，国贸以 10.3 亿元竞得番禺区洛浦街 BA0206303 地块，楼面价约 18791 元/㎡，溢价率 55%。该地块为南浦岛集中开发后首宗公开出让宅地，出让面积 2.2 万㎡。
	2026/6/30	上海：绿城 20.7 亿元竞得上海嘉定新城组合地块，溢价率 19.1%	6 月 30 日，上海五批次土拍中，绿城中国以 20.7 亿元竞得嘉定区 JDC1-1902 单元 F13A-04、F14A-01 地块，成交楼面价约 29227 元/㎡，溢价率 19.1%。地块位于嘉定新城核心区，由两幅纯住宅用地组成，总出让面积 37824.8 ㎡。

下载日志已记录，仅供内部参考

2026/6/30	长沙：长沙梅溪湖一期宅地 7.1 亿成交，溢价率 46%	6 月 30 日，长沙湘江新区梅溪湖一期 L05-D-01 地块经 5 家房企 47 轮竞价，由山东新航房地产以 7.1 亿元竞得，溢价率 46%。地块净用地面积约 77.4 亩，容积率≤2.2。
2026/6/30	上海：建发 72.9 亿竞得上海大宁宅地，溢价率 29.6%	6 月 30 日，上海第五批次土拍中，静安大宁地块历经 168 轮竞价，由建发以 72.9 亿元竞得，楼面价约 81665 元/㎡，溢价率 29.6%。地块位于大宁核心区域，北临汶水路（中环），出让面积 3.6 万㎡，容积率 2.5，周边教育、商业、生态等配套完善。
2026/6/30	天津：天津滨海新区 5 宗宅地 10.7 亿元成交，上半年宅地总揽金 41 亿元	6 月 30 日，天津滨海新区 6 宗集中挂牌宅地完成摘牌，最终 5 宗成功出让、1 宗摘前停牌，其中 3 宗溢价成交，总揽金约 10.7 亿元，最高溢价率 11.0%。成交地块多为“小而精”的低密地块，容积率最低至 1.2。
2026/6/30	广州：越秀地产 13.8 亿竞得广州海珠琶洲宅地，溢价率 46.3%	6 月 30 日，广州海珠区琶洲中二区 AH041208 地块经 88 轮竞价，由越秀地产以 13.8 亿元竞得，楼面价 60706 元/㎡，溢价率 46.3%。地块出让面积 9060 ㎡，容积率 2.5，计容建面 22650 ㎡。
2026/6/30	成都：成都武侯区省体育馆地块 7.9 亿成交，楼面价 23700 元/㎡	6 月 30 日，成都武侯区一环路南三段南侧 20 亩地块出让，经 38 轮竞价，国贸地产以 23700 元/㎡竞得，成交总价约 7.9 亿元，溢价率 18.5%，刷新武侯区楼面价纪录。地块土地面积 20.0 亩，容积率 2.5，毗邻省体育馆，距地铁站约 450 米，周边商业及医疗配套成熟。
2026/6/30	福州：福州第四轮土拍揽金 43.8 亿，建发 135 轮竞价夺台江金融街地块	6 月 30 日，福州举行年度第四轮土地拍卖，7 宗地块全部成交，总金额 43.8 亿元。地块分布于晋安区、台江区、仓山区，总面积约 175.5 亩。其中，建发经 135 轮竞价以 9 亿元竞得台江金融街宗地 2026-14 号，楼面价 17660 元/㎡；绿城经 74 轮竞价以 8.4 亿元竞得宗地 2026-15 号，楼面价 14849 元/㎡。此外，建发还以 9.0 亿元拿下相邻的宗地 2026-13 号。
2026/6/30	上海：绿城 9.2 亿竞得上海浦东新区宅地，溢价率 19.9%	6 月 30 日，上海浦东新区 16 号线周浦站周边地区 07-07 地块出让，绿城以 9.2 亿元竞得。地块出让面积 15213.3 ㎡，容积率 1.8，计容建面 27383.9 ㎡，成交楼面价 33657.3 元/㎡，溢价率 19.9%。
2026/6/30	三亚：保利发展 15.1 亿摘得三亚海棠湾 139 亩宅地，综合成交价 20.8 亿元	6 月 30 日，保利发展旗下三亚保民置业以 15.12 亿元竞得三亚海棠湾国家海岸休闲园区一宗 139 亩二类城镇住宅用地（编号 HT06-08-02）。另需承担 FE 赛事费用 2 亿元及文化项目配建 3.7 亿元，综合成交价达 20.8 亿元，楼面价 15569 元/㎡。地块容积率 1.44，限高 60 米，预计打造高端住宅产品，为今年以来海南出让最大的一宗住宅用地。
2026/7/2	石家庄：保利 11.8 亿元竞得石家庄长安区地块	7 月 1 日，石家庄 1 宗城镇住宅及教育用地出让，总土地出让面积约 9.4 万㎡。最终该地块由保利以总价 11.8 亿元竞得，成交楼面价约 6249.2 元/㎡，溢价率 20.7%.
2026/7/2	南京：1 宗涉宅用地以底价成交，收金 14.7 亿元	7 月 1 日，南京 1 宗住宅用地出让，总土地出让面积 7.9 万㎡。该地块位于江宁区，由南京新都市建设发展有限公司以底价 14.7 亿元竞得，成交楼面价 7445 元/㎡。
2026/7/2	无锡：华润置地 10.3 亿元底价摘得无锡江阴南门片区地块	7 月 2 日，无锡成功出让 1 宗住宅用地，该地块位于江阴南门片区，出让面积 9.4 万㎡，由江阴润澄房地产开发有限公司

下载日志已记录，仅供内部参考

			（华润置地）以底价 10.3 亿元竞得，成交楼面价约 10,172 元/㎡。
	2026/7/2	长沙：1 宗商品住房用地以底价出让，收金 1.7 亿元	7 月 2 日，长沙出让 1 宗商品住房用地，该地块位于芙蓉区，总出让面积 5,622 ㎡，由湖南大佑置业开发有限公司以 1.7 亿元底价竞得，成交楼面价 5,884 元/㎡。
	2026/7/2	太原：1 宗普通商品住房用地成功出让，收金 2.9 亿元	7 月 2 日，太原市成功出让 1 宗普通商品住房用地，该地块位于唐槐产业园区，总出让面积 4.4 万㎡。最终该地块由金地管理联合知名投资机构以 2.9 亿元摘得。
	2026/7/3	台州：绿城 3.5 亿元竞得台州温岭市城西街道宅地	7 月 3 日，杭州浙璟置业有限公司（绿城）以底价 34800 万元竞得温岭市城西街道宅地地块，楼面价约 7096 元/㎡。
REITs	2026/6/29	北京：北京丽泽通用时代中心 75.4 亿完成转让，发行类 REITs	近日，北京产权交易所披露信息显示，北京通产时代商业管理有限公司 100%股权及相关债权已完成交易，成交金额 75.4 亿元，此次成交的核心项目为北京丽泽金融商务区通用时代中心办公楼。该项目由中国通用技术集团投资建设，总建筑面积 31.7 万平方米。

资料来源：观点网，财联社，申万宏源研究

2.2 物管行业

上周无物管行业新闻。

表 2：上周物管行业重点新闻

类型	时间	概要	主要内容
无			

资料来源：申万宏源研究

3．重点公司公告

3.1 地产公司

股权变动方面，建发国际大股东建发房地产增持建发国际集团股份，本次增持后持股比例由 55.68%升至 56.39%，增持 0.71%；**经营数据方面**，多家房企公布 1-6 月销售数据及同比：滨江集团 431.5 亿元（-18%）；招商蛇口 962.5 亿元（+8.3%）；**融资担保方面**，新城控股完成吾悦广场持有型不动产 ABS 扩募，发行规模 14.4 亿元。

表 3：上周重点地产公司公告

类型	公司	日期	内容

下载日志已记录，仅供内部参考

融资担保	新城控股	2026/6/30	新城控股完成吾悦广场持有型不动产 ABS 的 2026 年第一次扩募，发行规模 14.4 亿元，扩募后预期到期日 2056 年 7 月 25 日。该专项计划于 2025 年 11 月 28 日首次设立，发行规模 6.2 亿元。
股权变动	建发国际	2026/6/30	建发国际大股东建发房地产增持上市公司，本次增持后持股比例由 55.68%升至 56.39%，增持 0.71%。
	华发股份	2026/6/30	华发股份全资子公司珠海华欣拟通过公开挂牌方式转让其持有的珠海华桐 60%股权，挂牌底价为 69.7 万元。
经营数据	滨江集团	2026/7/1	2026 年 1-6 月，公司实现销售额 431.5 亿元，同比-18%，位列克而瑞全国房企排名第 9 位，民营房企第 1 位。2026 年 1-6 月，公司新增土地 12 宗，总土地款 150.5 亿元，权益土地款 88.3 亿元，新增货值 281.3 亿元。截至 2026 年 6 月末，公司权益有息负债规模 236 亿元，平均融资成本为 2.8%。
	招商蛇口	2026/7/3	2026 年 6 月，公司实现签约销售面积 70.3 万平方米，同比+1.1%，实现签约销售金额 202.1 亿元，同比-7.1%。2026 年 1-6 月，公司实现签约销售面积 305.2 万平方米，同比-8.9%，实现签约销售金额 962.5 亿元，同比+8.3%。

资料来源：各公司公告，申万宏源研究

3.2 物管及房产经纪公司

股份回购方面，6 月 29 日-7 月 3 日，绿城服务共耗资约 1371 万港元，合计回购公司股份 347.2 万股。6 月 29 日到 7 月 1 日，贝壳-W 共耗资约 1500 万美元，合计回购公司股份 306.1 万股。

表 4：上周重点物管公司公告

类型	公司	日期	内容
股份回购	绿城服务	2026/6/29	绿城服务于 2026 年 6 月 29 日耗资约 492.2 万港元，回购公司股份 125 万股，回购价格最高 4.0 港元，最低 3.9 港元。
	绿城服务	2026/6/30	绿城服务于 2026 年 6 月 30 日耗资约 389.8 万港元，回购公司股份 100 万股，回购价格最高 3.94 港元，最低 3.85 港元。
	绿城服务	2026/7/2	绿城服务于 2026 年 7 月 2 日耗资约 290.9 万港元，回购公司股份 73 万股，回购价格最高 4.05 港元，最低 3.93 港元。
	绿城服务	2026/7/3	绿城服务于 2026 年 7 月 3 日耗资约 198.1 万港元，回购公司股份 49.2 万股，回购价格最高 4.05 港元，最低 3.98 港元。
	贝壳-W	2026/6/29	贝壳-W 于 2026 年 6 月 29 日耗资约 500 万美元回购公司股份 103 万股，回购价格最高 4.9 美元，最低 4.8 美元。
	贝壳-W	2026/6/30	贝壳-W 于 2026 年 6 月 30 日耗资约 500 万美元，回购公司股份 103 万股，占总股数的 0.28%。回购价格最高 4.88 美元，回购价格最低 4.79 美元；
	贝壳-W	2026/7/1	贝壳-W 于 2026 年 7 月 1 日耗资约 500 万美元，回购公司股份 100.1 万股，占总股数的 0.31%。回购价格最高 5.04 美元，回购价格最低 4.91 美元。

资料来源：各公司公告，申万宏源研究

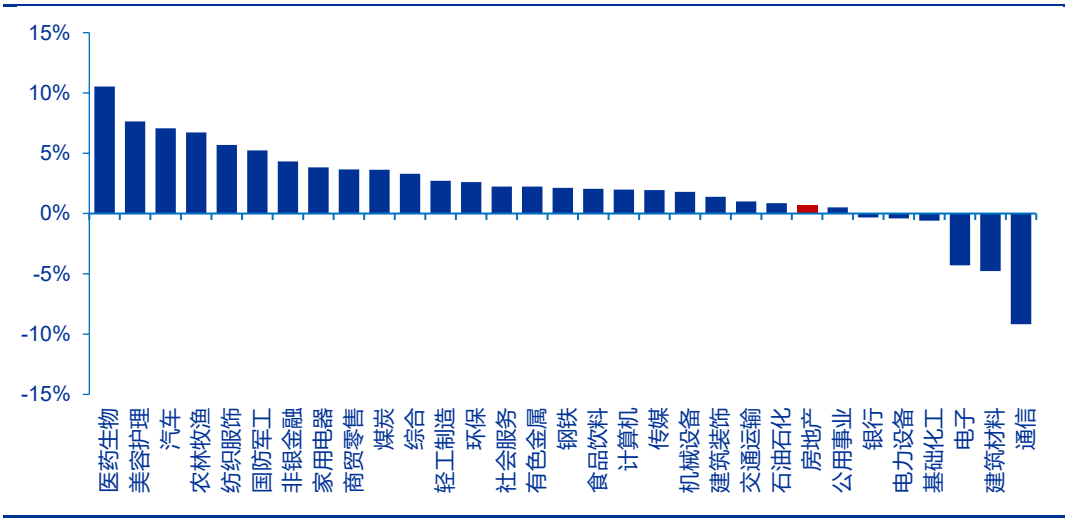
下载日志已记录，仅供内部参考

4．板块行情回顾

4.1 地产板块

板块表现方面，SW 房地产指数上涨 0.7%，沪深 300 指数下跌 0.54%，相对收益为 1.24%，板块表现强于大市，在 31 个板块排名中排第 24 位。个股表现方面，SW 房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：先导基电、*ST 数源、首开股份、合肥城建、津投城开，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为京能置业、香江控股、阳光股份、中洲控股、亚太实业。

图 10：上周 A 股各板块涨跌幅排名情况



资料来源：Wind，申万宏源研究

注：上周为 2026/6/27-2026/7/3

表 5：上周房地产个股涨跌幅排名

房地产个股涨跌幅前十名				房地产个股涨跌幅后十名		
排名	代码	名称	涨跌幅%	代码	名称	涨跌幅%
1	600641.SH	先导基电	24.18	600791.SH	京能置业	(24.13)
2	000909.SZ	*ST 数源	20.78	600162.SH	香江控股	(20.89)
3	600376.SH	首开股份	19.06	000608.SZ	阳光股份	(11.44)
4	002208.SZ	合肥城建	15.02	000042.SZ	中洲控股	(8.75)
5	600322.SH	津投城开	14.13	000691.SZ	亚太实业	(4.67)
6	600239.SH	ST 云城	13.28	000402.SZ	金融街	(3.91)
7	002377.SZ	国创高新	10.89	000036.SZ	华联控股	(3.57)
8	600568.SH	ST 中珠	10.28	000668.SZ	荣丰控股	(3.52)
9	600082.SH	ST 海泰	9.67	600736.SH	苏州高新	(2.92)
10	000615.SZ	*ST 美谷	9.09	000029.SZ	深深房 A	(2.83)

资料来源：Wind，申万宏源研究

注：上周为 2026/6/27-2026/7/3

下载日志已记录，仅供内部参考

表 6：主流 AH 上市房企估值表

公司代码	公司简称	收盘价（元）	EPS（元）			市盈率			市净率 PB（LF）	归母净利润（亿元）			归母净利润增速		
		7 月 3 日	2025A	2026E	2027E	2025A	2026E	2027E	2025A	2025A	2026E	2027E	2025A	2026E	2027E
601155.SH	新城控股	10.48	0.30	0.40	0.62	34.8	26.1	16.9	0.4	6.8	9.0	14.0	-9.6%	32.9%	54.9%
001979.SZ	招商蛇口	6.65	0.08	0.14	0.22	58.6	46.0	29.8	0.6	10.2	13.0	20.1	-74.6%	27.3%	54.5%
600048.SH	保利发展	4.68	0.09	0.13	0.14	54.1	34.7	33.8	0.3	10.3	16.2	16.6	-79.3%	56.1%	2.5%
002244.SZ	滨江集团	8.01	0.68	0.76	0.80	11.8	10.5	10.0	0.8	21.2	23.8	24.9	-16.9%	12.2%	4.9%
600325.SH	华发股份	2.36	-3.48	-1.10	0.01	-0.7	-2.2	341.8	0.8	-95.0	-30.1	0.2	-1098.2%	-68.3%	-100.6%
600153.SH	建发股份	8.22	-3.91	0.53	0.86	-2.2	15.5	9.5	0.6	-108.1	15.4	25.0	-467.1%	-114.3%	62.1%
0960.HK	龙湖集团	5.39	0.15	0.01	0.02	37.4	670.8	236.0	0.2	10.2	0.6	1.6	-90.2%	-94.4%	184.2%
0123.HK	越秀地产	3.08	0.01	0.02	0.12	225.2	203.2	24.6	0.2	0.6	0.6	5.0	-94.7%	10.8%	724.6%
3900.HK	绿城中国	6.11	0.03	0.08	0.31	218.5	75.3	19.5	0.5	0.7	2.1	8.0	-95.6%	190.2%	285.9%
1972.HK	太古地产	18.29	1.34	1.14	1.21	14.1	16.1	15.1	0.5	74.8	65.4	69.9	27.4%	-12.5%	6.8%
0101.HK	恒隆地产	6.24	0.33	0.51	0.54	19.9	12.5	11.8	0.3	16.3	26.0	27.4	-18.2%	59.1%	5.5%
0683.HK	嘉里建设	16.08	0.59	0.84	1.60	27.5	19.2	10.1	0.3	8.5	12.2	23.2	13.2%	43.8%	90.2%
0823.HK	领展房产基金	32.90	-3.18	-1.76	-0.91	-13.2	-18.7	-36.0	0.7	-65.3	-45.9	-23.9	263.3%	-29.7%	-48.0%
0688.HK	中国海外发展	10.86	1.16	1.04	1.01	9.4	10.4	10.8	0.3	126.9	114.1	110.4	-18.8%	-10.1%	-3.3%
1109.HK	华润置地	27.00	3.56	3.39	3.43	7.6	8.0	7.9	0.7	254.2	241.4	244.4	-0.6%	-5.0%	1.2%
1908.HK	建发国际集团	12.24	1.58	1.56	1.69	8.6	7.8	7.2	0.9	31.8	35.0	37.9	-25.4%	10.1%	8.0%
0817.HK	中国金茂	1.15	0.04	0.05	0.06	26.2	21.0	18.8	0.4	5.9	7.4	8.2	-15.6%	24.5%	11.6%
0081.HK	中国海外宏洋集团	1.97	0.09	0.10	0.13	23.0	19.9	15.5	0.2	3.0	3.5	4.5	-68.1%	15.9%	28.1%
0119.HK	保利置业集团	1.32	0.06	0.06	0.08	22.4	22.6	16.7	0.2	2.3	2.2	3.0	23.2%	-1.0%	35.0%
	平均值		**(0.0)**	**0.4**	**0.6**	**41.2**	**63.1**	**42.1**	**0.5**	**16.6**	**26.9**	**32.6**	**-97.2%**	**7.8%**	**74.1%**

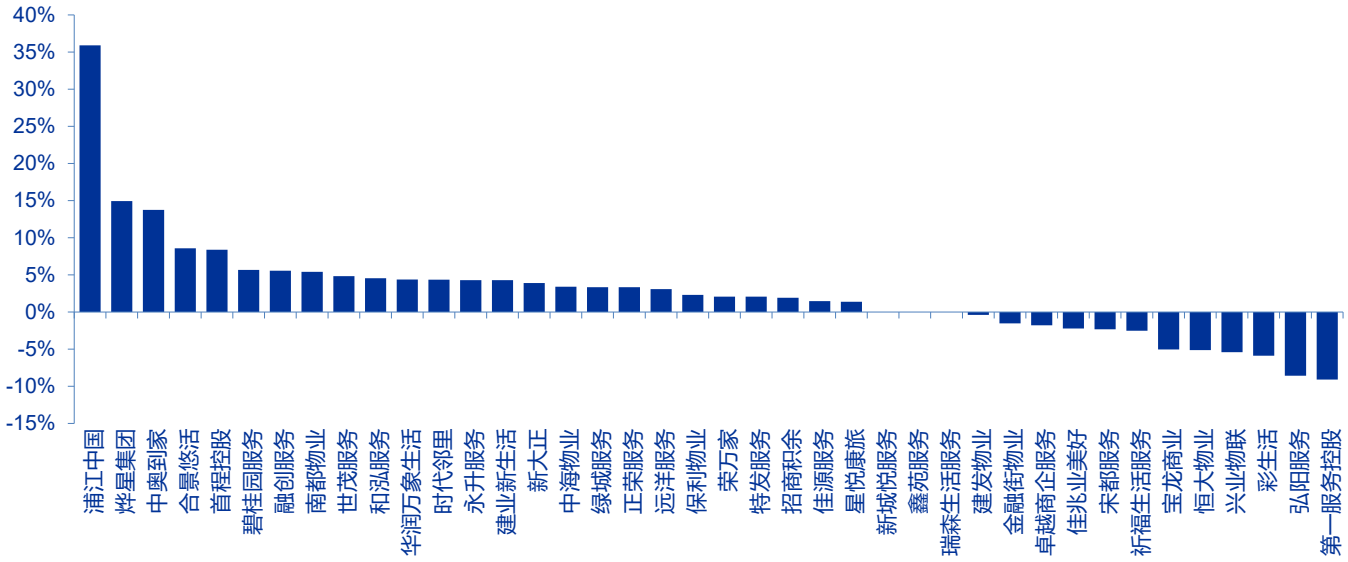
资料来源：Wind，申万宏源研究（注：以上单位均为人民币，盈利预测为申万宏源房地产团队预测，取 2026/7/3 收盘价，汇率为 0.87。建发国际集团、中国金茂 2025 年归母净利润采用扣除永续债后口径；太古地产采用归母核心净利润口径；领展房产基金 2025 年归母净利润对应其 FY2026 归母净利润。）

4.2 物管板块

板块表现方面，物业管理板块个股平均上涨 2.58%，沪深 300 指数下跌 0.54%，相对收益为 3.12%，板块表现强于大市。个股表现方面，物业管理板块涨跌幅排名前 5 位的物业管理个股分别为：浦江中国、烨星集团、中奥到家、合景悠活、首程控股，上周涨跌幅排名后 5 位的物业管理个股分别为第一服务控股、弘阳服务、彩生活、兴业物联、恒大物业。

下载日志已记录，仅供内部参考

图 11：上周物业管理板块个股涨跌幅排名情况



资料来源：Wind，申万宏源研究

截至上周末，板块平均 26、27 年 PE 分别为 14、12 倍，其中，估值较高的贝壳-W26、27 年 PE 分别为 30、27 倍，华润万象生活的 26、27 年 PE 分别为 17、16 倍，绿城服务的 26、27 年 PE 分别为 11、9 倍。

表 7：上周物业管理个股涨跌幅排名

物业管理个股涨跌幅前十名				物业管理个股涨跌幅后十名		
排名	代码	名称	周涨跌幅（%）	代码	名称	周涨跌幅（%）
1	1417.HK	浦江中国	35.91	2107.HK	第一服务控股	(9.09)
2	1941.HK	烨星集团	14.94	1971.HK	弘阳服务	(8.57)
3	1538.HK	中奥到家	13.75	1778.HK	彩生活	(5.88)
4	3913.HK	合景悠活	8.57	9916.HK	兴业物联	(5.41)
5	0697.HK	首程控股	8.39	6666.HK	恒大物业	(5.13)
6	6098.HK	碧桂园服务	5.67	9909.HK	宝龙商业	(5.05)
7	1516.HK	融创服务	5.56	3686.HK	祈福生活服务	(2.52)
8	603506.SH	南都物业	5.42	9608.HK	宋都服务	(2.33)
9	0873.HK	世茂服务	4.82	2168.HK	佳兆业美好	(2.22)
10	6093.HK	和泓服务	4.55	6989.HK	卓越商企服务	(1.79)

资料来源：Wind，申万宏源研究

注：上周为 2026/6/27-2026/7/3

表 8：主流 AH 上市物业管理/经纪企业估值情况

公司代码	公司简称	收盘价（元）	EPS（元）			市盈率			市净率 PB（LF）	归母净利润（亿元）			归母净利润增速		
		7 月 3 日	2025A	2026E	2027E	2025A	2026E	2027E	2025A	2025A	2026E	2027E	2025A	2026E	2027E
001914.SZ	招商积余	8.49	0.62	0.94	1.01	13.7	9.1	8.4	0.8	6.5	9.9	10.7	-22.1%	50.5%	8.4%

下载日志已记录，仅供内部参考

2423.HK	贝壳-W	34.27	0.90	1.11	1.28	39.6	30.4	26.5	1.9	29.9	39.1	44.7	-26.3%	30.5%	14.5%
2869.HK	绿城服务	3.49	0.28	0.33	0.38	12.5	10.7	9.2	1.4	8.80	10.3	11.9	12.1%	17.2%	15.4%
2669.HK	中海物业	2.89	0.42	0.45	0.47	6.9	6.4	6.1	1.7	13.67	14.7	15.6	-9.5%	7.6%	5.9%
6049.HK	保利物业	23.09	2.81	2.95	3.11	8.2	7.8	7.4	1.3	15.49	16.3	17.2	5.1%	5.3%	5.4%
1209.HK	华润万象生活	33.47	1.74	1.93	2.11	19.2	17.4	15.8	5.1	39.69	44.0	48.2	9.4%	10.8%	9.7%
	平均值		**1.13**	**1.28**	**1.39**	**16.7**	**13.6**	**12.2**	**2.0**	**19.0**	**22.4**	**24.7**	**-5.2%**	**20.3%**	**9.9%**

资料来源：Wind，申万宏源研究（注：以上单位均为人民币，盈利预测为申万宏源房地产团队预测，A、H 股均取 2026/7/3 收盘价，汇率为 0.87。）

5．风险提示

1）销售去化不及预期，融资超预期趋紧

2）物管行业人工成本上行超预期。

下载日志已记录，仅供内部参考

信息披露

证券分析师承诺

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告,并对本报告的内容和观点负责。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

与公司有关的信息披露

本公司隶属于申万宏源证券有限公司。本公司经中国证券监督管理委员会核准，取得证券投资咨询业务许可。本公司关联机构在法律许可情况下可能持有或交易本报告提到的投资标的，还可能为或争取为这些标的提供投资银行服务。本公司在知晓范围内依法合规地履行披露义务。客户可通过 compliance@swsresearch.com 索取有关披露资料或登录 www.swsresearch.com 信息披露栏目查询从业人员资质情况、静默期安排及其他有关的信息披露。

机构销售团队联系人

华东团队	茅炯	021-33388488	maojiong@swhysc.com
华北团队	肖霞	15724767486	xiaoxia@swhysc.com
华南团队	王维宇	0755-82990590	wangweiyu@swhysc.com
华北创新团队	潘烨明	15201910123	panyeming@swhysc.com
华东创新团队	朱晓艺	18702179817	zhuxiaoyi@swhysc.com

股票投资评级说明

证券的投资评级：

以报告日后的 6 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

买入（Buy）　　：相对强于市场表现 20%以上；

增持（Outperform）　　：相对强于市场表现 5%～20%；

中性（Neutral）　　：相对市场表现在 - 5%～ + 5%之间波动；

减持（Underperform）　　：相对弱于市场表现 5%以下。

行业的投资评级：

以报告日后的 6 个月内，行业相对于市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

看好（Overweight）　　：行业超越整体市场表现；

中性（Neutral）　　：行业与整体市场表现基本持平；

看淡 (Underweight)　　：行业弱于整体市场表现。

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。申银万国使用自己的行业分类体系，如果您对我们的行业分类有兴趣，可以向我们的销售员索取。

本报告采用的基准指数　　：沪深 300 指数（A 股）、恒生中国企业指数（H 股）、纳斯达克指数（美股）

法律声明

本报告由上海申银万国证券研究所有限公司（隶属于申万宏源证券有限公司，以下简称“本公司”）在中华人民共和国内地（香港、澳门、台湾除外）发布，仅供本公司的客户（包括合格的境外机构投资者等合法合规的客户）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。客户应当认识到有关本报告的短信提示、电话推荐等只是研究观点的简要沟通，需以本公司 http://www.swsresearch.com 网站刊载的完整报告为准，本公司接受客户的后续问询。本报告是基于已公开信息撰写，但本公司不保证该等信息的真实性、准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为作出投资决策的惟一因素。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本公司特别提示，本公司不会与任何客户以任何形式分享证券投资收益或分担证券投资损失，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司强烈建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。市场有风险，投资需谨慎。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告作出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记，未获本公司同意，任何人均无权在任何情况下使用他们。